

## Rentnersiedlungen auf Mallorca? Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit des nordamerikanischen Konzeptes auf den "Europäischen Sunbelt"

Friedrich, Klaus; Kaiser, Claudia

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Friedrich, K., & Kaiser, C. (2001). Rentnersiedlungen auf Mallorca? Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit des nordamerikanischen Konzeptes auf den "Europäischen Sunbelt". *Europa Regional*, 9.2001(4), 204-211. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48987-0>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Rentnersiedlungen auf Mallorca?

Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit des nordamerikanischen Konzeptes auf den „Europäischen Sunbelt“

KLAUS FRIEDRICH und CLAUDIA KAISER

## Ruhesitzwanderungen: ein junger Typ lebenszyklusgebundener Migration

Im Zeichen hochgradiger Globalisierungsprozesse wird die individuelle Mobilität immer stärker zu einem Wert an sich. Gleichzeitig unterliegen moderne Gesellschaften – als wesentliche Träger der Globalisierung – einem beschleunigten demographischen Altersprozess. Untersuchungen über die Zielgruppe älterer Menschen konstatieren bislang jedoch übereinstimmend deren starke Standortverbundenheit. Dies lässt zunächst vermuten, dass Senioren von räumlicher Mobilität kaum betroffen sind.

Die nordamerikanischen Pensionäre gelten dagegen seit PACKARD (1973) als Mitglieder einer ruhelosen Gesellschaft. Auch hierzulande berichten die Medien immer häufiger über aktive, kompetente und hochmobile „neue Alte“, die mit dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben

ihren angestammten Wohnsitz aufgeben und in attraktivere Regionen ziehen. Waren dies in den 1970er Jahren meist noch Ziele innerhalb Deutschlands – wie z. B. der Schwarzwald, das Alpenvorland oder bestimmte norddeutsche Küstenbereiche –, werden zunehmend auch Auslandsziele – vor allem in Spanien – ausgewählt.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Validität dieser Beobachtung, nach der Größenordnung der internationalen Ruhesitzwanderung innerhalb Europas und nach den räumlichen Organisationsformen der älteren Menschen in ihrer neuen Heimat. Vor allem der letztgenannte Aspekt steht im Vordergrund dieses Beitrags, in dem Ergebnisse aktueller Migrationsforschung unter deutschen Senioren in Spanien mit Befunden aus den USA verglichen werden. Es stellt sich die Frage, ob die dort verbreiteten Rentnersiedlungen im euro-

päischen Kontext bereits Realität sind oder es in Zukunft sein werden.

## Ruhesitzwanderungen in den USA

Innerhalb der hochmobilen Bevölkerung der Vereinigten Staaten kommt der allgemeinen regionalen Mobilität ebenso wie den Ruhesitzwanderungen ein hoher Stellenwert zu. Symbol dafür ist das „Mobile Home“, das auf den Abschleppwagen gepackt und über große Entfernungen vom so genannten „Frostbelt“ in den sonnigen „Sunbelt“ gezogen wird. Diese Wanderungsströme waren zunächst auf die touristisch attraktiven Gebiete vor allem in Florida, Kalifornien und Arizona gelenkt (Abb. 1).

Auf der Basis zahlreicher hierzu vorliegender Untersuchungen (z. B. LONGINO 1995, SEROW 1990, SEROW, FRIEDRICH und HAAS 1996) sowie aus eigenen Studien (FRIEDRICH 1995) lassen sich die Muster und Prinzipien dieser Migrationsströme recht genau nachzeichnen. Insgesamt liegen die Fernwanderungsraten der amerikanischen Senioren (über Staatsgrenzen) um nahezu den Faktor vier über denjenigen der deutschen Vergleichsgruppe (über Ländergrenzen). Während die Fernwanderungen hierzulande seit den 1970er Jahren kontinuierlich zurückgingen, stiegen sie deutlich in den USA. Dennoch bleibt festzuhalten, dass auch dort nur etwa jeder fünfte Wohnsitzwechsel eine Fernwanderung ist. Betrachten wir die Migrationsbiographien der älteren Amerikaner und Deutschen, dann unterstreichen die Kennwerte, dass hierzulande das Bestreben nach Standortkontinuität, in den USA jedoch das Ausmaß an Standortflexibilität deutlich stärker ausgeprägt sind (FRIEDRICH und WARNES 2000). Bei den Ruhesitzwanderern handelt es sich in der Regel um jüngere Senioren (zwischen 60 und 75 Jahren), die in der Mehrzahl verheiratet, gesund, wohlhabend und gebildet sind und einen freizeit-orientierten Lebensstil in angenehmer Umgebung suchen („amenity migrants“).



Abb. 1: Herkunfts- und Zielgebiete der Ruhesitzwanderung in den USA  
 Quelle: LONGINO 1995

## Rentnersiedlungen im US-amerikanischen Sunbelt

Die Anfänge der planmäßigen Anlage von Ruhesitzangeboten reichen in den Vereinigten Staaten bis in das Jahr 1911 zurück. Erst nach Ende der 1950er Jahre war es jedoch für Baugesellschaften profitabel, die Konzentration älterer Menschen im größeren geschlossenen Siedlungsverband zu konzipieren. So betrieben vor allem die Del Webb Corporation die Erschließung von „Sun Cities“ und die Cortese Company die der „Leisure Worlds“ in den „Sonnenscheinstaaten“ Florida, Kalifornien und Arizona. Besondere Aufmerksamkeit erreichte die größte Anlage „Sun City“ bei Phoenix (mit ihren inzwischen zwei Erweiterungen Sun City West und Sun City Grand) mit ca. 55 000 Einwohnern (HINZ und VOLLMAR 1993; NARTEN 1993). Inzwischen hat deren Erfolg sehr viele Nachahmer gefunden, und vor allem im Umkreis von Sun City sind zahlreiche Anlagen von unterschiedlicher Qualität

für unterschiedliche Zielgruppen entstanden. Es handelt sich überwiegend um permanente Residenten, die sich fast ausschließlich aus der Fernwanderung vor allem aus dem Nordosten und dem Mittleren Westen der USA rekrutieren. Als weitere Entwicklung des alterssegregierten Wohnens wurden seit den 1960er Jahren „adult communities“ (Erwachsenengemeinden) meist am Rande bestehender Siedlungen konzipiert, die stärker auf einen regionalen Einzugsbereich und den Käuferkreis der noch im Erwerbsleben stehenden aktiven Bevölkerung zielen (FRIEDRICH 1981).

Neben diesen beiden vorgestellten Formen von Ruhesitzgemeinden existiert eine Vielzahl von Übergängen bezüglich Lage, Größe, Ausstattung und Zielgruppe. Ebenso herrscht eine große terminologische Spannweite bei der Benennung der Anlagen. Zusammenfassend lassen sich die nachfolgenden Merkmale als charakteristisch für Rentnersiedlungen anführen:

- Altersbegrenzung für die Bewohner beim Zuzug (meist 55 oder 60 Jahre),
- Ausstattung mit spezifischer Infrastruktur, die auf ein angenehmes Wohnumfeld zielt, selten jedoch den im höheren Alter auftretenden medizinischen oder pflegerischen Bedarf abdeckt,
- privatwirtschaftliche Ausrichtung und Planung nach einheitlichem Konzept,
- abgeschlossener Charakter (so genannte „gated community“), der entweder durch symbolische Mauern (wie z. B. in Sun City bei Phoenix) oder durch Abzäunung mit Wachdiensten (z. B. in den nachfolgend skizzierten Villages) gewährleistet wird.

### Das Beispiel der „Villages“ im kalifornischen Silicon Valley

Ein derartiges Sonderwohngebiet, dessen Konzept der Alterssegregation von den Initiatoren und den Bewohnern getragen wird, stellen die Villages dar. Hierbei handelt es sich um eine „adult com-

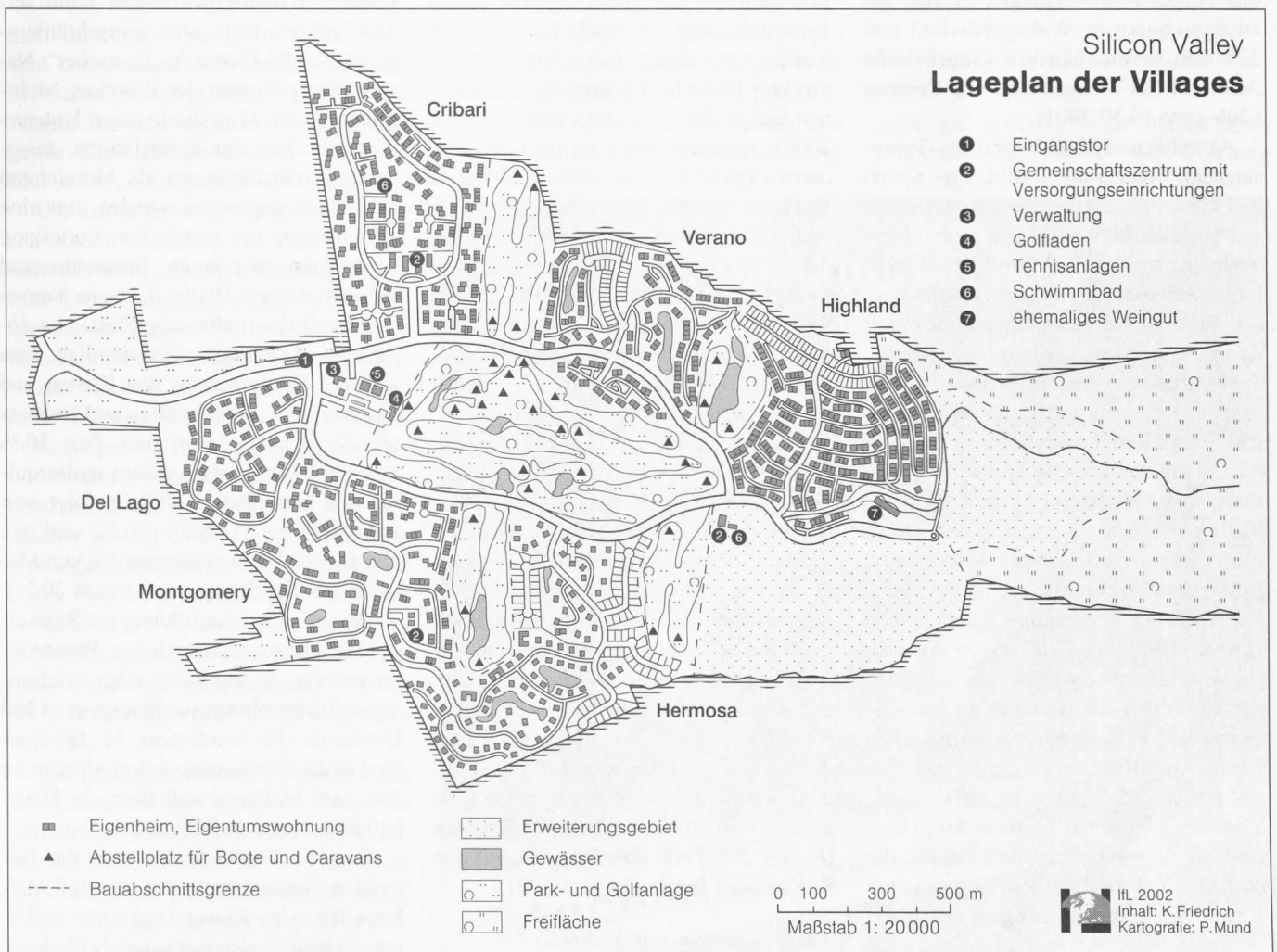


Abb. 2: Lageplan der Villages 1990

Quelle: FRIEDRICH 1995, S. 60



munity“ im kalifornischen Silicon Valley südlich von San Francisco. Dieses ehemals vom Pflaumenanbau geprägte Tal gilt heute als Hightech-Region ersten Ranges und als Prototyp einer postmodernen Lebenswelt. Die südöstlich von San Jose (im Santa Clara County) gelegene Siedlungsfraction wurde als geplantes Gemeinwesen seit Mitte der 1960er Jahre auf ca. 490 ha eines ehemaligen Wein- gutes in landschaftlich und bioklima- tisch begünstigter Lage entwickelt (ver- gleiche dazu FRIEDRICH 1981). Heute le- ben ca. 4 300 Bewohner in der inzwi- schen fertiggestellten Siedlung. *Abbildung 2* repräsentiert den Stand von 1990, als erst 6 Bauabschnitte realisiert waren, während heute auch die Erweite- rungsgebiete erschlossen sind und da- mit 13 Bauabschnitte (so genannte vil- lages) mit jeweils charakteristischer städ- tebaulicher und architektonischer Kon- zeption existieren. Die Größe der clus- terartig angelegten „Nachbarschaften“ variiert zwischen 576 und 22 Wohnein- heiten, bei insgesamt 2 309 condomini- ons (Eigentumswohnungen in ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden) und 227 Einfamilienhäusern (schriftliche Auskunft des Villages Golf und Country Club vom 16.10.2001).

Aktivität und Muße bilden das Gegen- satzpaar, welches durch Bildungs-, Sport- und Unterhaltungsangebote verwirklicht werden soll. Dies schließt eine deutliche Trennung der Enklave vom üblichen Sied- lungsgefüge des Santa Clara County und den dort lebenden Menschen – die durch Zäune und einen eigenen Sicherheits- dienst „rund um die Uhr“ garantiert wird – ebenso ein wie die Bereitstellung at- traktiver Gemeinschaftseinrichtungen (u. a. Golfplätze, Schwimmbäder, Ten- nisanlagen, Klubzentren) und die Ein- haltung strenger Quartierregeln. Diese untersagen beispielsweise Kinder- und Hundelärm sowie jegliche gewerbliche Nutzung. Die Konzeption spricht einen aktiven Käuferkreis an, dessen Ansprü- che nach gehobenem Lebensstil und ei- ner sicheren Lebensumwelt in der Ge- meinschaft Gleichgesinnter entsprochen wird. Das Mindesteinzugsalter der Be- wohner ist auf 55, das der im Haushalt lebenden Kinder auf 16 Jahre festgelegt. Das Siedlungsunternehmen ist für die bauliche und geschäftliche Abwicklung bis zur Fertigstellung des Gesamtobjekts verantwortlich, während die allgemeine Organisation allein in der Hand der Be- wohner liegt.

Im Vergleich zu den übrigen untersuch- ten Wohngebieten bilden die Villages ein stabiles Raumsegment innerhalb der hochdynamischen kalifornischen Lebens- welten. Diese Stabilität ist nicht nur durch die selbstbestimmte Regelung der eige- nen Interessen in ihrem Gemeinwesen oder die sozioökonomischen Privilegien gegeben, sondern spiegelt sich beispiels- weise auch im starken bürgerschaftli- chen und sozialen Engagement der Be- wohner für das Santa Clara County, in hoher Wohnzufriedenheit und Standort- verbundenheit (geringe Wegzugsnei- gung) wider.

### Die innereuropäische Ruhesitzwan- derung

Seit den 1970er Jahren standen bei der wissenschaftlichen Untersuchung der eu- ropäischen Ruhesitzwanderung zunächst nationale Studien im Vordergrund (ver- gleiche u. a. KOCH 1976, KARN 1977, CRI- BIER 1978, KEMPER und KULS 1986, NEST- MANN 1988). Erst in den vergangenen Jah- ren beschäftigen sich einige Arbeitsgrup- pen auch mit der internationalen Ruhe- sitzwanderung innerhalb Europas. Im Vordergrund stehen dabei Untersuchun- gen über britische Senioren im mediterr- anen Süden (KING, WARNES und WILLIAMS 2000). Anfangs überwog noch deutlich deren explorative Ausrichtung, wobei es vorrangig um die Abschätzung des Aus- maßes des Wanderungsgeschehens sowie die Erfassung der zugrundeliegenden Motivstrukturen geht. Zunehmend jedoch findet die Phase nach der eigentlichen Migration und damit die Alltags- und Le- benswelt der Migranten in ihrer neuen Heimat Beachtung.

Die internationale Ruhesitzwanderung älterer Deutscher richtet sich in erster Linie auf die Küstenregionen des europä- ischen Mittelmeerraumes, allen voran auf Spanien. Während sich die Massenmedi- en mit dem Zuzug älterer Deutscher nach Spanien meist fallbezogen und häufig unter dem Aspekt zunehmender Integrations- schwierigkeiten oder restriktiver Bauge- nehmigungen befassen (z. B. Spiegel Nr. 9/2001, Zeit 22.02.01), sind hierzu inzwischen erste wissenschaftliche Pro- jekte auf den Weg gebracht worden, so Studien über ältere Deutsche auf Mallorca (KAISER 2001) und über Deutsche auf den Kanarischen Inseln (BREUER 2001).

#### Ältere Deutsche auf Mallorca

Die quantitative Bedeutung der Ruhe- sitzwanderung deutscher Senioren nach

Mallorca geht – wie an anderer Stelle ausführlich erläutert (vergleiche KAISER 2002) – aus der amtlichen Statistik nicht hinreichend hervor. Daher ist man auf Schätzungen angewiesen. Dem spani- schen Geographen SALVÀ TOMÀS zufolge sind von den insgesamt 43 689 Deut- schen ca. 12 000 offiziell registriert, wäh- rend die restlichen nur saisonal (3 Mona- te und mehr) auf Mallorca leben. Damit machen die Deutschen 56 % aller 86 500 europäischen Ausländer aus, gefolgt von den Briten mit 23,7 % (SALVÀ TOMÀS 2001). Bei den 60-Jährigen und älteren liegt der Anteil der Deutschen mit 67 % noch deutlich höher als derjenige der Briten (27 %). Der Altersaufbau zeigt eine „auf die Spitze gestellte“ Pyramide (*Abb. 3*).

Als Grundlage zur Darstellung der Verteilung der deutschen Haushalte in- nerhalb Mallorcas wurde das Telefon- buch der Balearen von 1998/99 im Hin- blick auf deutsche Namenseinträge aus- gewertet. In Ermangelung anderer statis- tischer Quellen und nach verschiedenen Plausibilitätsüberprüfungen kann das Telefonbuch trotz aller Einschränkun- gen (u. a. Problematik „deutscher“ Na- men, Freiwilligkeit der Einträge, Nicht- erfassung der Mobilfunknutzer, Unterre- präsentiertheit der kurzfristigen, saiso- nalen Wohnsitznutzer) als hinreichend verlässlich angesehen werden, um eine Abschätzung der räumlichen Verteilung vornehmen zu können. Immerhin sind für Mallorca gut 10 000 deutsche Namen und damit Haushalte aufgeführt. Aus *Ab- bildung 4 (Beilage)* wird deutlich, dass sich die Deutschen an den Küsten und insbesondere im Südwesten und Nordos- ten der Insel konzentrieren. Fast 30 % wohnen allein in der größten mallorqui- nischen Gemeinde Calvià, gefolgt von Palma (12 %), Andratx (10 %) und den vier nordöstlichsten Gemeinden von Ma- nacor bis Capdepera (zusammen 20 %).

Diese Gemeinden bildeten die Schwer- punkte einer umfangreichen Primärun- tersuchung, in der nach einer telefoni- schen Stichprobenauswahl insgesamt 360 Deutsche, die mindestens 55 Jahre alt sind und sich mindestens drei Monate im Jahr auf Mallorca aufhalten, in Haus- haltsinterviews befragt wurden.

Generalisierend lassen sich die fol- genden Gemeinsamkeiten der auf Mal- lorca lebenden älteren Deutschen anfüh- ren: Es handelt sich fast ausschließlich um Westdeutsche, die in der Mehrheit zwi- schen 55 und 70 Jahre alt sind und nicht

### Altersaufbau der auf Mallorca lebenden Deutschen 2001

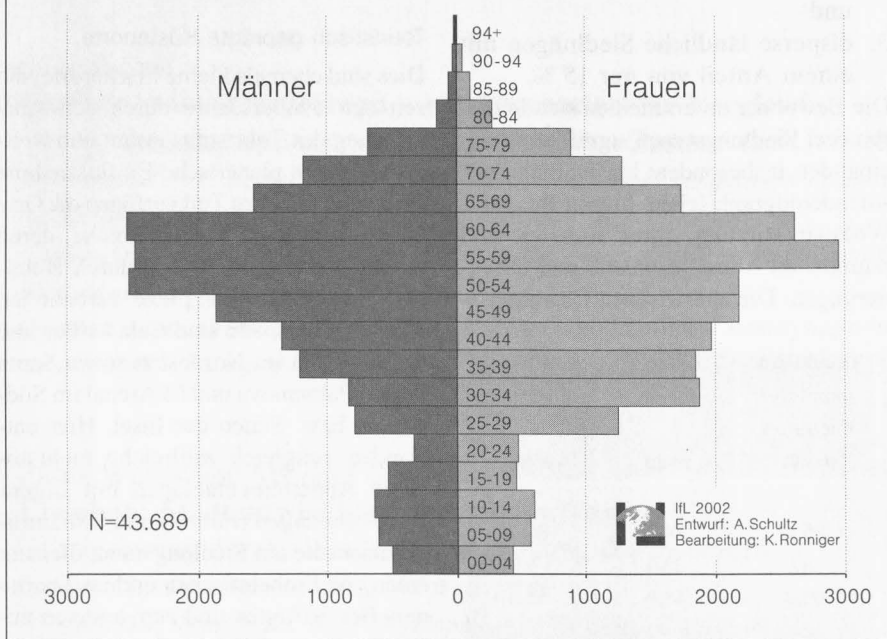


Abb. 3: Altersaufbau der auf Mallorca lebenden Deutschen 2001

Quelle: Auskunft von SALVA TOMAS, Universität der Balearen

mehr im Berufsleben stehen. Unter ihnen sind überdurchschnittlich viele ehemals Selbständige sowie höher qualifizierte Angestellte und Beamte. Die überwiegende Zahl lebt gemeinsam mit ihrem Ehe- oder Lebenspartner auf Mallorca.

Die ersten der heutigen älteren Deutschen kamen bereits in den 1960er Jahren nach Mallorca, als die Immobilienpreise und Lebenshaltungskosten vergleichsweise niedrig waren. Sie konnten sich zur damaligen Zeit auf Mallorca einen Lebensstil leisten, den sie in Deutschland nicht realisieren konnten. Das Preisniveau ist jedoch infolge des Tourismusbooms und des damit verbundenen ökonomischen Aufschwungs der Balearen spürbar gestiegen. Während die Lebenshaltungskosten mittlerweile bundesdeutsches Niveau erreicht haben, sind die Immobilienpreise zeitweilig überdurchschnittlich gestiegen. Dies hat zur Folge, dass sich der Kreis der deutschen Zuzügler in der Zwischenzeit merklich gewandelt hat.

Als häufigste Gründe für den Bezug des Wohnsitzes auf Mallorca werden das Mittelmeerklima, die mediterrane Landschaft und Lebensweise und die gute Erreichbarkeit von Deutschland angeführt. Auch die Vermarktung der Immobilien als Altersversorgungsstrategie hat sich mittlerweile darauf eingestellt (vergleiche Abb. 5). Blickt man jedoch hinter

diese offensichtlichen Attraktivitätsfaktoren des Zielgebietes, so zeigen sich durchaus sehr unterschiedliche persönliche Motivstrukturen der Migranten, die Ausdruck größerer Individualisierung

einer zunehmend „multioptionalen“ Gesellschaft sind. So befinden sich unter den älteren Deutschen auf Mallorca ebenso solche, die mit ihrem Wohnsitz ihre Zugehörigkeit zu einer wohlhabenden Statusschicht demonstrieren, als auch solche „Aussteiger“, die ein alternatives Leben als Kontrastprogramm zum deutschen Alltag führen wollen. Zwischen diesen Gruppen existiert eine Vielzahl anderer nuancenreicher Lebensentwürfe.

Ein typisches Merkmal der Alterswohnsitze ist, dass sie nicht das ganze Jahr über bewohnt, sondern mehr oder weniger regelmäßig, häufig und lange genutzt werden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf Mallorca beträgt 8,6 Monate. Im Schnitt verbringen von zehn älteren Deutschen vier nur drei bis maximal sechs Monate auf der Insel, zwei bleiben sieben bis zu zehn Monaten und die restlichen vier wohnen mindestens elf Monate im Jahr dort. Bei einer saisonalen Pendelmigration dominiert der Wunsch, die jeweiligen Vorzüge der Wohnsitze zum eigenen Vorteil flexibel zu nutzen.

#### Bevorzugte Siedlungs- und Wohnformen

Insgesamt leben 51 % der älteren Deutschen auf Mallorca in einer Wohnung



Abb. 5: Werbung für die Altersvorsorge

Quelle: mit freundlicher Genehmigung der HUK-COBURG



oder einem Appartement, 36 % in einem Einfamilienhaus und 13 % in einem Doppel- bzw. Reihenhaushaus. Nur 14 % wohnen zur Miete, der Rest (86 %) als Eigentümer. Für die Analyse der räumlichen Organisationsformen lassen sich drei in sich relativ homogene und voneinander unterschiedliche Siedlungstypen abgrenzen. Dies sind

1. touristisch geprägte Küstenorte, in denen insgesamt 55 % aller älteren Deutschen leben,
2. so genannte Urbanisationen (ein-

heitlich geplante Siedlungen ebenfalls in Küstennähe), die von 30 % der Befragten bewohnt werden, und

3. disperse ländliche Siedlungen mit einem Anteil von nur 15 %.

Die Bewohner unterscheiden sich in diesen drei Siedlungstypen signifikant voneinander, insbesondere hinsichtlich ihrer soziodemographischen Merkmale, ihrer Wohnsitznutzung, ihrer sozialen und räumlichen Aktivitätsmuster und Orientierungen. Die spezifischen Charakteris-

tika der drei Siedlungsformen und ihrer Bewohner werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt (Tab. 1).

#### Touristisch geprägte Küstenorte

Dies sind ehemals kleine Fischerorte, die seit den 1960er Jahre durch den Aufschwung des Tourismus rasant und weitgehend ohne planerische Einflussnahme expandierten. Zum Teil verfügen die Orte über ausgedehnte Strandbereiche, deren direkte Küstenlinie jedoch durch Hotel- und Appartementkomplexe verbaut ist. Typische Beispiele sind Cala Millor und Cala Ratjada im Nordosten sowie Santa Ponsa, Palmanova und El Arenal im Südwesten bzw. Süden der Insel. Hier entstanden zeitgleich zahlreiche mehrstöckige Appartementanlagen mit Eigentumswohnungen (Foto 1) und Einfamilienhausareale am Siedlungsrand, die zum einen von Einheimischen und im Tourismus Beschäftigten und zum anderen zunehmend von nicht mehr im Berufsleben stehenden Festlandsspaniern und Ausländern bewohnt werden.

Die dort lebenden älteren Deutschen sind im Durchschnitt 67,7 Jahre alt und bezogen ihren heutigen Wohnsitz 1991. Die mittlere Haushaltsgröße von 1,6 zeigt, dass hier die meisten alleinstehenden älteren Deutschen leben (24,6 %). Sie verbringen im Durchschnitt 8,6 Monate im Jahr auf Mallorca. Überdurchschnittlich viele wohnen in Appartements (66 %) und zur Miete (18,6 %). Die Nachbarschaften der in den touristischen Badeorten Lebenden sind gemischerter als in den beiden anderen Siedlungstypen. Auffällig ist weiterhin, dass insgesamt 30 % von ihnen keinen PKW zur Verfügung haben. Da die Urlaubsorte jedoch ausreichende Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf bieten, ist hier ein PKW auch weniger erforderlich. Eine deutliche Mehrheit (79 %) will für immer auf Mallorca bleiben.

#### Einheitlich geplante Urbanisationen

Der unscharfe spanische Begriff „urbanización“ wird für geplante Siedlungen verwendet, die vor allem der Wohnfunktion oder auch einer kommerziellen touristischen Nutzung dienen. Sie werden in der Regel von einer privaten Erschließungsgesellschaft geplant und errichtet und anschließend in einzelnen Parzellen verkauft. Darüber hinaus tragen einige Urbanisationen Merkmale einer „gated community“, d. h., dass Sicherheits- und

	Touristisch geprägter Küstenort n=187	Urbanisation n=99	Ländliche Siedlung n=50
Wohnform (%)			
Einzelhaus	25,7	34,7	80,0
Doppel-/Reihenhaushaus	8,0	23,5	6,0
Wohnung/Appartement	66,3	41,8	14,0
Besitzverhältnis (%)			
Eigentümer	81,4	93,8	87,5
Mieter	16,6	6,2	12,5
Nationalität der Nachbarn (%)			
Überwiegend Deutsche	40,2	52,5	22,4
Überwiegend Spanier/Mallorquiner	21,7	11,1	44,9
Deutsche und Spanier/Mallorquiner	16,4	11,1	20,4
Gemischt mit anderen Ausländern	21,7	25,3	12,2
Spanischkenntnisse, darunter (%)			
Fließend	7,4	4,0	16,0
Kein Verständnis	13,8	15,2	2,0
Teilnahme Gemeindewahlen 1999 (%)	16,0	9,3	22,0
PKW-Verfügbarkeit (%)	70,4	92,9	94,0
Rückkehr nach Deutschland (%)			
Nein, will für immer bleiben	79,3	68,5	93,6
Ja, will vielleicht ganz zurück	15,2	21,3	4,3
Ja, habe schon konkrete Rückkehrpläne	5,4	10,1	2,1
Erwerbstätigkeit, darunter (%)			
Rentner/Pensionär	78,4	77,6	64,6
Voll erwerbstätig	13,5	11,7	16,7
Teilweise erwerbstätig	2,7	3,2	8,3
Höchster Ausbildungsabschluss, darunter (%)			
Lehre, Ausbildung	32,4	27,4	22,4
(Fach-) Hochschulabschluss	31,4	40,0	38,8
(Letzte) Erwerbstätigkeit des Hauptverdieners, darunter (%)			
Arbeiter	5,9	1,0	–
Angestellter	42,7	43,8	40,8
Beamter	9,6	10,4	12,2
Selbständiger	30,5	39,1	28,6
Freiberuflich Erwerbstätiger	2,7	3,1	12,2
Aufenthalt auf Mallorca (Durchschn. in Monate)	8,7	7,9	9,5
Haushaltsgröße (Durchschn. in Personen)	1,6	1,9	1,7
Alter (Durchschn. in Jahren)	67,7	64,4	64,3
Ankunftsalter (Durchschn. in Jahren)	57,3	54,7	54,2

Tab. 1: Charakteristika der drei Siedlungsformen und ihrer Bewohner

Quelle: eigene Erhebung März 2000

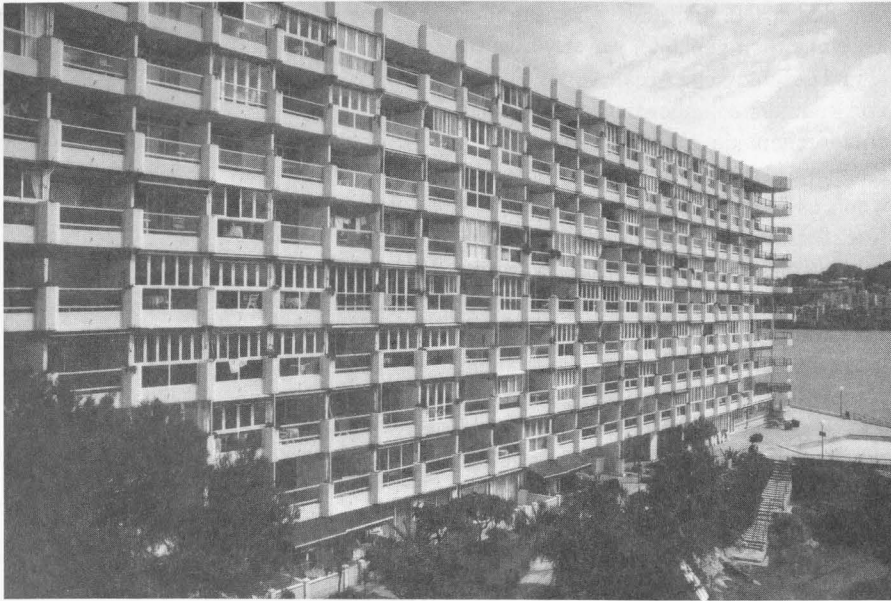


Foto 1: Appartementkomplex in Santa Ponsa  
Foto: KAISER

andere Servicedienste verbindlich genutzt werden, der Zutritt von Besuchern kontrolliert wird und sich – insbesondere freizeitbezogene – Infrastruktureinrichtungen wie Tennis- und Golfplätze im privaten Gemeinschaftseigentum befinden.

Die Urbanisation „Golf Habitat Santa Ponsa Nova“ im Südwesten der Insel ist eine solche geschlossene hochwertig ausgestattete Siedlung, die seit Mitte der 1970er Jahre von der Gesellschaft IMISA in mehreren Phasen errichtet wurde und in der heute etwa 6 000 Menschen ganzjährig oder nur monatsweise leben (vergleiche Abb. 6, Beilage). Anfänglich entstanden einfache Einfamilienhäuser und Appartementkomplexe; gegenwärtig wird das Areal durch rege Bautätigkeit um Villen-, Appartement- und Hotelzonen erweitert (Foto 2). Nur 17 % der Gesamtfläche dürfen laut Bebauungsplan bebaut werden, so dass mehr als 800 000 m<sup>2</sup> als Grünflächen erhalten bleiben. Dazu zählen auch die auf dem Gelände gelegenen drei Golfplätze Santa Ponsa I bis III, deren erster bereits 1977 öffnete. Zudem liegt der Yachthafen in unmittelbarer Nähe. Wie bei anderen Urbanisationen auch, ist die Ausstattung mit anderer als freizeitbezogener Infrastruktur sehr dürrig, so dass selbst die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs außerhalb erfolgen muss. Knapp 70 % der Bewohner der Urbanisation Golf Habitat Santa Ponsa Nova sind Deutsche, von diesen wiederum 60-70 % 55 Jahre und älter.

Die Befragung älterer Deutscher auf Mallorca ergab, dass etwa jeder Dritte in

einer solchen mehr oder weniger geschlossenen Urbanisation wohnt, die allerdings unterschiedliche Ausstattungsniveaus haben. Im Unterschied zu den Bewohnern der touristischen Küstenorte handelt es sich bei denjenigen der Urbanisationen fast ausschließlich um Eigentümer. Die Nachbarschaften sind stark von Deutschen und anderen Ausländern geprägt. Auch aus diesem Grund sind ihre Spanischsprachkenntnisse im Vergleich zu den übrigen Befragten am schlechtesten. Darüber hinaus lässt die äußerst geringe Beteiligung an den Gemeindewahlen 1999 auf ihr mangelndes Interesse am lokalpolitischen Geschehen schließen. Dies wiederum liegt unter anderem auch

daran, dass ein größerer Teil von ihnen nur saisonal auf Mallorca lebt, was sich in der kürzesten jährlichen Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 7,9 Monaten widerspiegelt. Außerdem zieht knapp ein Drittel von ihnen in Erwägung, ihren mallorquinischen Wohnsitz in der Zukunft wieder aufzugeben.

#### Siedlungen und Fincas im ländlichen Raum

Den dritten Siedlungstyp bilden gewachsene dörfliche Siedlungen und entlegene Fincas im Landesinneren, wo 15 % der Befragten wohnen. Mit der Ablösung der noch in den 1960er Jahren dominierenden Landwirtschaft durch den boomenden Tourismus setzte eine Landflucht ein, die mit dem Brachfallen landwirtschaftlicher Fläche und der Vernachlässigung der ländlichen Bausubstanz einherging. Zur gleichen Zeit entwickelte sich eine Nachfrage nach ehemaligen Gutshäusern und Ländereien insbesondere durch Ausländer und Festlandspanier. Durch den Zuzug dieser ortsfremden und vom Wesen her städtischen Bevölkerungsgruppe hat sich die Bewohnerstruktur des ländlichen Raumes in einigen Gebieten Mallorcas radikal verändert.

Die hier lebenden älteren Deutschen unterscheiden sich in einigen Merkmalen deutlich von den zuvor beschriebenen Bewohnern der touristischen Urlaubsorte und Urbanisationen. Mit 25 % sind von ihnen noch überdurchschnittlich viele Personen erwerbstätig. Dies kann damit zusammenhängen, dass hier der An-

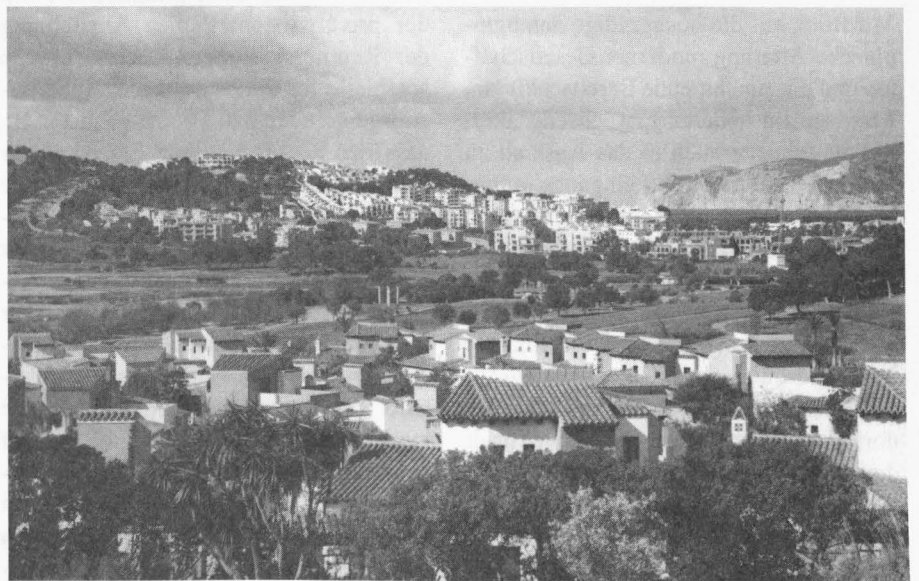


Foto 2: Teil der Urbanisation Golf Habitat Santa Ponsa Nova  
Foto: KAISER



teil freiberuflich Tätiger, die grundsätzlich standortungebundener sind, besonders hoch ist. Zudem bevorzugen viele der noch im Arbeitsleben stehenden älteren Deutschen gerade nicht die vornehmlich auf Freizeit- und Urlaubsaktivitäten ausgerichteten touristischen Zentren oder geschlossenen Siedlungen, sondern vielmehr eine Wohnlage, die ihnen eine – vermeintlich authentische – „mediterrane“ Lebensweise ermöglicht. Letztere wird deutlich häufiger von den im ländlichen Raum lebenden älteren Deutschen als wichtigster oder zweitwichtigster Grund für ihren Zuzug nach Mallorca angegeben als im Durchschnitt aller Befragten (46 % im Gegensatz zu 29 %).

Die Nachbarschaften sind allerdings auch im ländlichen Raum keineswegs ausschließlich von Einheimischen geprägt (nur 45 % der Befragten geben hier an, dass ihre Nachbarn überwiegend Spanier oder Mallorquiner seien) vielmehr teilen sie sich die ländlichen Wohnlagen vor allem mit weiteren Deutschen und anderen Ausländern. Die Sprachkenntnisse der hier lebenden Befragten sind überdurchschnittlich gut, ebenso ihr Engagement bei den Gemeindewahlen 1999, an denen immerhin 22 % teilnahmen. Rückkehrabsichten nach Deutschland hegt noch nicht einmal jeder zehnte von ihnen. Zusammen mit der langfristigen Wohnperspektive unterstützen die Ergebnisse die These, dass dieses Bevölkerungssegment am ehesten eine Integration in die mallorquinische Gesellschaft anstrebt und zum Teil auch verwirklicht.

### Vergleich USA und Europa

Mit Blick auf die hochgradige demographische Alterung moderner Gesellschaften und die zunehmende Bereitschaft von Personen im höheren Erwachsenenalter, ihren Wohnsitz auch in das Ausland zu verlegen, stellt sich die eingangs aufgeworfene Frage, ob Rentnersiedlungen nach dem amerikanischen Vorbild Modellcharakter im europäischen Rahmen besitzen.

Betrachten wir zunächst die Realität im mallorquinischen Untersuchungsgebiet, dann bleibt festzuhalten, dass es dort derzeit keine Rentnersiedlungen nach den zuvor geschilderten Kriterien gibt. Weder von Investoren- noch von der Nachfrageseite her scheint gegenwärtig dafür ein Bedarf zu bestehen. Stattdessen zeigt sich eine Konzentration der Senioren auf drei typische Siedlungsformen,

von denen lediglich die Urbanisationen als einheitlich geplante, privat verwaltete und geschlossene Areale gewisse Züge von Rentnersiedlungen tragen. Allerdings entsprechen sie nicht dem bewussten Konzept der Alterssegregation, auch wenn es hier aufgrund der spezifischen Nachfragestruktur ebenfalls zu einer Konzentration älterer Menschen kommt. Ebenso wenig ist eine umfassende Selbstverwaltung vorgesehen. Die Residenten leben in den Urbanisationen vor allem gemeinsam mit statusgleichen Zuzüglern, ihr Aufenthalt ist in der Mehrzahl saisonal und nicht auf Dauer angelegt und mit einer Rückkehroption nach Deutschland verbunden.

Wenn wir dennoch den potenziellen Modellcharakter von Rentnersiedlungen als Antwort auf die altersspezifischen Wohnbedürfnisse in Europa diskutieren wollen, muss zweifellos der Vorteil hervorgehoben werden, den eine eigens für die Bedürfnisse der letzten Phase des Lebenszyklus gestaltete Wohnumwelt bieten kann. Hinzu kommt die durch Wohneigentum und Mitspracherechte an der Wohnumfeldorganisation verbrieftete Sicherheit einer weitgehenden Selbstbestimmung, die wir in institutionalisierten Sonderwohnformen selten finden. Auch für die Bezugsgemeinden stellen die Rentnersiedlungen dann einen positiven Beitrag dar, wenn sich deren Bewohner für kommunale und soziale Belange engagieren und ihren ökonomischen Input (u. a. in Form von Steuern, Abgaben, Kaufkrafttransfer und Investitionen) leisten.

Es soll aber nicht verkannt werden, dass die in den USA praktizierte Form der privatwirtschaftlichen Ausrichtung der Rentnersiedlungen auch deutliche Nachteile für die Bewohner und die Bezugsgemeinden hat. Hierzu gehört z. B., dass der häufig parallele Einzug vieler Gleichaltriger ohne die vorausschauende Bereitstellung altersspezifischer Wohnfolgeeinrichtungen auf dem Sektor der Gesundheitsvor- und -fürsorge bei nahezu gleichzeitigem Altern der Bewohner entweder deren Auszug oder die Inanspruchnahme von Einrichtungen außerhalb der Rentnersiedlung erforderlich macht. Fraglich ist ebenfalls, ob das auf den gegenwärtigen Käuferkreis zugeschnittene Freizeitangebot später noch den Bedürfnissen einer älter gewordenen Bewohnergeneration gerecht wird. Bedenklich erscheint uns auch die zunehmende Tendenz, die Gestaltung des öf-



Foto 3: „Achtung bissiger Hund“ – Warnung an einem Einfamilienhaus in Cala Millor  
Foto: KAISER

fentlichen Raumes weitgehend von der öffentlichen Verantwortung auszuklammern und sie privatwirtschaftlicher Disposition zu überlassen. In der Konsequenz führt die Schaffung so genannter „gated communities“ zur Enklavenbildung und zur Exklusion anderer Bevölkerungsgruppen (Foto 3). Aus gesellschaftspolitischer Sicht spricht zudem die europäische Tradition einer Integration älterer Menschen unter dem Ziel des Abbaus sozialer Disparitäten gegen eine ungeprüfte Übertragung des nordamerikanischen Konzeptes der Alterssegregation auf Europa.

### Literaturverzeichnis

- BREUER, T. (2001): Altersruhesitze auf den Kanarischen Inseln – Das Beispiel der deutschen Rentner-Residenten. In: FREUND, B. u. H. JAHNKE (Hrsg.): Der Mediterrane Raum an der Schwelle des 21. Jahrhunderts. Berliner Geographische Arbeiten 91. Berlin, S. 9-24.
- CRIBIER, F. (1978): Die Wanderung der pensionierten Pariser Beamten. In: KULS, W. (Hrsg.): Probleme der Bevölkerungsgeographie. Darmstadt, S. 239-249.
- FRIEDRICH, K. (1981): Erwachsenengemeinden in Kalifornien. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, H. 3, S. 65-71.
- FRIEDRICH, K. (1995): Altern in räumlicher Umwelt. Sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und in den USA. Darmstadt.
- FRIEDRICH, K. u. T. WARNES (2000): Understanding Contrasts in Later Life Migration Patterns: Germany, Britain and the United States. In: Erdkunde 54, S. 108-120.
- HINZ, H. M. u. R. VOLLMAR (1993): Sun City (West): Seniorensiedlung im Südwesten der USA. In: Die Erde 124, S. 209-224.
- KAISER, C. (2001): Internationale Ruhesitzwanderung innerhalb Europas am Beispiel



- von älteren Deutschen auf Mallorca – Ein Werkstattbericht. In: FREUND, B. u. H. JAHNKE (Hrsg.): Der Mediterrane Raum an der Schwelle des 21. Jahrhunderts. Berliner Geographische Arbeiten 91. Berlin, S. 1-7.
- KAISER, C. (2002): Internationale Ruhesitzwanderung und wandelnde Ansprüche an das Lebensumfeld. In: SCHLAG, B. u. K. MEGEL (Hrsg.): Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter. Bonn (im Druck).
- KARN, V. A. (1977): Retiring to the Seaside. London.
- KEMPER, F.-J. u. W. KULS (1986): Wanderungen älterer Menschen im ländlichen Raum am Beispiel der nördlichen Landesteile von Rheinland-Pfalz. Arbeiten zur Rheinischen Landeskunde 54. Bonn.
- KING, R., T. WARNES u. A. WILLIAMS (2000): Sunset Lives – British retirement Migration on to the Mediterranean. Oxford.
- KOCH, J. (1976): Altenwanderung und räumliche Konzentration alter Menschen. Forschungen zur Raumentwicklung 4. Bonn.
- LONGINO, C. F. (1995): Retirement Migration in America. Houston.
- NARTEN, R. (1993): Rentnerstädte in Arizona. In: Bauwelt 10, S. 441-443.
- NESTMANN, E. (1988): Bedeutung der Infrastruktur für die Ruhestandswanderung. Karlsruhe.
- PACKARD, V. (1973): Die ruhelose Gesellschaft. Ursachen und Folgen der heutigen Mobilität. Düsseldorf.
- SALVÀ TOMÁS, P. A. (2001): Tourism and Retirement Communities in the Balearic Islands (Spain). Vortrag gehalten auf dem AAG Annual Meeting. New York (unveröff. Manuskript).
- SEROW, W. J. (1990): Economic Implications of Retirement Migration. In: Journal of Applied Gerontology 9, S. 452-463.
- SEROW, W. J., K. FRIEDRICH u. W. H. HAAS (1996): Residential Relocation and Regional Redistribution of the Elderly in the USA and Germany. In: Journal of Cross-Cultural Gerontology 11, S. 293-306.

Prof. Dr. KLAUS FRIEDRICH  
CLAUDIA KAISER  
Martin-Luther-Universität  
Institut für Geographie  
A.-Bebel-Straße 13c  
06099 Halle (Saale)





Abb. 6: Lageplan Urbanización Golf Habitat Santa Ponsa Nova

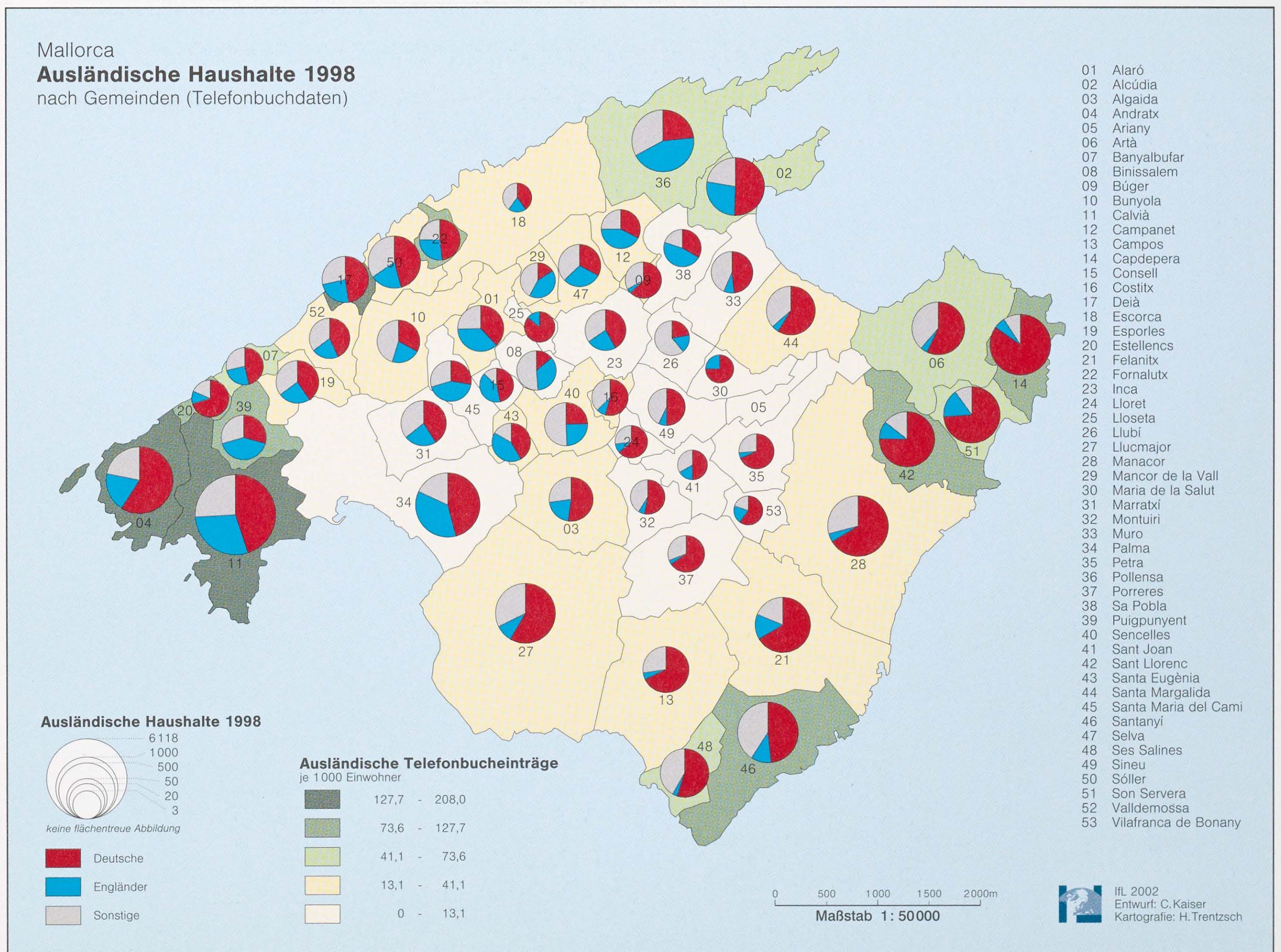


Abb. 4: Ausländische Haushalte in den Gemeinden Mallorcas (Quelle: Guía Telefónica Illes Balears, 11/1998)